



ACÓRDÃO N.º

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0005028-26.2016.814.0000

AGRAVANTE: PRIME ENGENHARIA LTDA.

AGRAVANTE: CÍRCULO ENGENHARIA LTDA.

ADVOGADO: FÁBIO BRITO GUIMARÃES – OAB/PA N° 15.232

AGRAVADO: MARISA DE OLIVEIRA MORKAZEL

ADVOGADO: IGOR LAMARTINE AUAD – OAB/PA N.º 14.921

ADVOGADO: THIAGO AUGUSTO OLIVEIRA DE MESQUITA – OAB/PA N.º 14.106

RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO EM AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS: ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE OBRA - DECISÃO AGRAVADA QUE DETERMINA O BLOQUEIO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE – ART. 297 DO CPC/2015 – MEDIDA ACAUTELATÓRIA QUE VISA RESGUARDAR O RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO, EVICÇÃO OU OUTRA MEDIDA RESTRITIVA DE PATRIMÔNIO – PRESENÇA DO FUMUS BONI IURIS E DO PERICULUM IN MORA – CONFIRMAÇÃO DA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO – DECISÃO UNÂNIME.1. Agravo de Instrumento em Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais:

2. A Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais em trâmite perante o MM. Juízo da 6ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da Capital discute a configuração do dever de indenizar no caso concreto.

3. A decisão agravada determinou o bloqueio da matrícula do imóvel objeto da lide, além de tornar sem efeito a Notificação Extrajudicial de Rescisão Unilateral do Contrato de Compra e Venda firmado entre as partes, sob pena de multa diária, face a pendência da controvérsia judicial, com a ressalva de ter sido efetivada após o ajuizamento da ação, ou seja: quando as recorrentes já tinham conhecimento acerca do objeto litigioso, que inclui o inadimplemento tanto do autor (pela ausência de pagamento de parcelas), quanto do réu (entrega do imóvel).

4. Cabe ao Magistrado determinar as medidas adequadas para a efetivação da tutela, consoante o art. 297 do Código de Processo Civil/2015.

5. Configuração de atraso injustificado na entrega do imóvel, o que caracteriza o fundado receio de dano irreparável, requisito necessário para a antecipação dos efeitos da tutela, conquanto o bloqueio judicial sobre a unidade imobiliária representa garantia de eventual ressarcimento ao promissário comprador, ora agravado, sobretudo porque se trata de imóvel cujo contrato encontra-se sub judice, além da necessidade de tutelar direito de terceiro que venha a adquiri-lo, com o escopo de evitar-lhe a evicção ou outra medida restritiva de seu patrimônio, o que ratifica o periculum in mora.

6. Confirmação da tutela antecipatória. Medida acautelatória que visa resguardar o resultado útil do processo.

7. Recurso conhecido e improvido. Manutenção da Decisão Interlocutória que concedeu a tutela de urgência e determinou que a parte agravante se



abstivesse de negociar a unidade descrita na inicial com terceiros, mantendo o compromisso de compra e venda da unidade imobiliária, apartamento nº 501, torre nº 01, do empreendimento VARANDAS DO MARCO, além de declarar sem efeito a notificação extrajudicial recebida pelo agravado, sob pena de multa diária.

8.

9. Recurso conhecido e improvido.

10. Decisão unânime.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRADO DE INSTRUMENTO em que são partes PRIME ENGENHARIA LTDA., CÍRCULO ENGENHARIA LTDA. e MARISA DE OLIVEIRA MOKARZEL.

Acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 2ª Câmara de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, em conhecer do AGRADO DE INSTRUMENTO e IMPROVIMENTO, nos termos do voto da Exma. Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Turma Julgadora: Desembargadora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Juiz-Convocado José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior e Desembargadora Edinea Oliveira Tavares. O julgamento foi presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Edinea Oliveira Tavares.

Belém (PA), 25 de abril de 2017.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora

AGRADO DE INSTRUMENTO N. 0005028-26.2016.814.0000

AGRAVANTE: PRIME ENGENHARIA LTDA.

AGRAVANTE: CÍRCULO ENGENHARIA LTDA.

ADVOGADO: FÁBIO BRITO GUIMARÃES – OAB/PA N° 15.232

AGRAVADO: MARISA DE OLIVEIRA MOKARZEL

ADVOGADO: IGOR LAMARTINE AUAD – OAB/PA N.º 14.921

ADVOGADO: THIAGO AUGUSTO OLIVEIRA DE MESQUITA – OAB/PA N.º 14.106

RELATORA: DES^a. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Agrado de Instrumento com pedido de Efeito Suspensivo interposto por PRIME ENGENHARIA LTDA. e CÍRCULO ENGENHARIA LTDA., inconformadas com a decisão proferida pelo MM. Juízo de Direito da 6ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém que, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada contra si por MARISA DE OLIVEIRA MOKARZEL, ora agravada, deferiu antecipação de tutela, além de fixar multa por descumprimento no valor de R\$ 1.000,00 (Hum mil reais), até o limite de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Consta das razões recursais o pedido de reforma da Decisão Agravada.

Aduz que a agravada está inadimplente com as agravantes no valor de R\$



9.036,18 (nove mil e trinta e seis reais e dezoito centavos), ressaltando não ter comparecido à sede da empresa para apresentar a documentação necessária para a realização do financiamento bancário para o pagamento do saldo devedor, em inobservância à cláusula 5.2 do contrato firmado.

Sustenta que, em razão do atraso no pagamento das parcelas, as agravantes encaminharam notificação extrajudicial para que a recorrida realizasse a quitação de seus débitos e do saldo devedor através de financiamento bancário sem, entretanto, lograr êxito.

Ressalta que, pelo não pagamento da parcela de financiamento, o contrato encontra-se rescindido, nos termos do inciso 8.1 da Cláusula VIII do contrato firmado.

Requer a concessão da antecipação dos efeitos da tutela recursal e, no mérito, a reforma integral da decisão.

Juntou os documentos os documentos de fls. 14(Vol. I)-295 (Vol. II).

Os autos foram distribuídos à Desembargadora Diracy Nunes Alves (fls. 296, Vol. II), que, nos termos da decisão de fls. 298 (Vol. II), indeferiu o pedido de efeito suspensivo.

O prazo para apresentação de contrarrazões decorreu in albis, conforme a Certidão de fls. 300 (Vol. II).

Nos termos da Emenda Regimental n.º 05/2016, os autos foram redistribuídos, cabendo-me a relatoria do feito (fls. 301-302, Vol. II).

É o relatório, que fora apresentado para inclusão do feito em Pauta para Julgamento.

VOTO

JUIZO DE ADMISSIBILIDADE

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a proferir voto.

DA DECISÃO AGRAVADA

Prima facie, vejamos o dispositivo da Decisão Agravada (fls. 284), in verbis:

TERMO DE AUDIÊNCIA

Aos trinta e um dias do mês de março do ano de dois mil e dezesseis, na cidade de Belém, Capital do Estado do Pará, no Palácio da Justiça, na Sala de Audiências do Juízo da 6ª Vara Cível, perante o MM. Juiz de Direito Substituto da Vara, Dr. SILVIO CESAR DOS SANTOS MARIA, juntamente comigo, Diretor de Secretaria a seu cargo, adiante nomeado, e os acadêmicos de Direito HUGO HYAGO DE CARVALHO MENDONÇA RG DE N° 4915596, VICTORIA CRISTINA SILVA VILHENA RG DE N° 6865793, ELIETE DE JESUS BARARUA SOLANO RG DE N° 2316996, DEYVERSON RAMON DA COSTA CARVALHO RG DE N° 5179209, AMANDA TAVARES DA SILVA RG DE N° 6660312, ARDILENE TAVARES DA SILVA, DEBORA PINHEIRO XAVIER RG DE N° 5899803, às 11:00 horas, determinou que fosse aberta Audiência Preliminar, nos autos cíveis (Processo N° 0022355-22.2014.8.14.0301) – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA DE FORNECIMENTO DE ALUGUEIS proposta por



MARISA DE OLIVEIRA MOKARSE contra CIRCULO ENGENHARIA LTDA E PRIME ENGENHARIA LTDA. Feito o pregão de praxe. Compareceu a audiência o advogado da parte requerente, Dr. ARTUR MAGNO BRABO, OAB/PA 23246. Compareceu ainda, o advogado das partes requeridas

Dr. MATHEUS CAMARA RAYMUNDO OAB/PA 18943. O advogada da parte requerida requer a juntada de substabelecimento. Aberta audiência. Proposta a tentativa de conciliação que restou infrutífera. Pela ordem o advogada da autora informa que protocolou nesta data uma petição destacando que as requeridas procederam uma notificação extra judicial informando acerca do destrato unilateral da unidade adquirida pela autora descrita na inicial. Tendo em vista que a matéria esta sendo objeto de litígio e considerando ainda a típica relação de consumo apresentada com fundamento no artigo 300 do CPC, concedo a tutela de urgência para determinar que as requeridas se abstenham de negociar a unidade descrita na inicial com terceiros, mantendo o compromisso de compra e venda da unidade imobiliária, apartamento nº 501, torre nº 01, do empreendimento VARANDAS DO MARCO, celebrado com a autora em sua plenitude, declarando judicialmente neste ato sem efeito a notificação extrajudicial recebida pela suplicante, sob pena de incorrer com multa diária de R\$ 1.000,00 ate o montante de R\$ 500.000,00. Decisão publicada em audiência e notificada as partes.

Pela ordem as partes informam que não possuem outras provas a produzir. Voltem os autos conclusos para sentença. Nada mais. E, como nada mais houvesse, lavrei o presente termo, que segue devidamente assinado por mim. Eu,....., Diretor de Secretaria da 6ª Vara Cível desta Capital. (Grifo nosso)

QUESTÕES PRELIMINARES

À mingua de questões preliminares, atenho-me ao mérito.

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal à inadimplência da agravada e a configuração de rescisão contratual.

Consta das razões recursais, que a agravada está inadimplente com as agravantes no valor de R\$ 9.036,18 (nove mil e trinta e seis reais e dezoito centavos), ressaltando não ter comparecido à sede da empresa para apresentar a documentação necessária para a realização do financiamento bancário para o pagamento do saldo devedor, em inobservância à cláusula 5.2 do contrato firmado; que, em razão do atraso no pagamento das parcelas, as agravantes encaminharam notificação extrajudicial para que a recorrida realizasse a quitação de seus débitos e do saldo devedor através de financiamento bancário sem, entretanto, lograr êxito; que, pelo não pagamento da parcela de financiamento, o contrato encontra-se rescindido, nos termos do inciso 8.1 da Cláusula VIII do contrato firmado.

Feitas essas considerações, aprofundo-me na questão posta ao exame desta Câmara:

Prima facie, verifico que a questão principal gravita em torno da decisão



que deferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela para determinar ordem de abstenção acerca da comercialização do imóvel objeto da lide, sendo importante esclarecer que a causa de pedir do presente feito encontra-se no atraso na entrega da unidade habitacional n. 501 da Torre n.º do empreendimento Varandas do Marco Prime Residence, cujo valor inicial era de R\$ 176.477,65 (cento e setenta e seis mil quatrocentos e setenta e sete reais e sessenta e seis centavos), que deveria ter sido entregue em setembro de 2013, conforme a Cláusula 6.1 do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado entre as partes (fls. 247, Vol. II), com a ressalva de ter sido a parte agravada notificada extrajudicialmente acerca de Rescisão Unilateral do contrato.

Nesse sentido, consigno que Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais discute a configuração do dever de indenizar no caso concreto, com a ressalva de que a decisão agravada tornou, outrossim, sem efeito a Notificação Extrajudicial de Rescisão do Contrato, face a pendência da controvérsia judicial, com a ressalva de ter sido efetivada após o ajuizamento da ação, ou seja: quando as recorrentes já tinham conhecimento acerca do objeto litigioso, que inclui o inadimplemento tanto do autor (pela ausência de pagamento de parcelas), quanto do réu (entrega do imóvel).

Assim, cabe ao Magistrado determinar as medidas adequadas para a efetivação da tutela, consoante o art. 297 do Código de Processo Civil, in verbis:

Art. 297. O juiz poderá determinar as medidas que considerar adequadas para efetivação da tutela provisória.

No caso vertente, em que pese a argumentação das recorrentes, verifico a configuração de atraso injustificado na entrega do imóvel, o que caracteriza o fundado receio de dano irreparável, requisito necessário para a antecipação dos efeitos da tutela, conquanto o bloqueio judicial sobre a unidade imobiliária representa garantia de eventual ressarcimento ao promissário comprador, ora agravado, sobretudo porque se trata de imóvel cujo contrato encontra-se sub judice, além da necessidade de tutelar direito de terceiro que venha a adquiri-lo, com o escopo de evitar-lhe a evicção ou outra medida restritiva de seu patrimônio, o que ratifica o periculum in mora.

Corroborando o entendimento acima esposado, vejamos a jurisprudência:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ENTREGA DE IMÓVEL. DEMANDA EM QUE SE DISCUTE DIREITO DE PROPRIEDADE. DETERMINAÇÃO DE BLOQUEIO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL. NECESSIDADE A FIM DE EVITAR QUE O BEM SEJA ALIENADO. GARANTIA DA EFICÁCIA DO PROVIMENTO FINAL. RECURSO IMPROVIDO. I - O bloqueio na matrícula do imóvel de propriedade dos agravantes se insere no poder geral de cautela conferido ao juiz pelo art. 798, do Código de Processo Civil, a fim de impedir prejuízos decorrentes de eventual alienação de imóvel que possa vir a ser considerado bem de terceiro, máxime quando tal resta comprovado pela intenção do agravante na venda



do bem. II - As demais alegações do agravante devem ser analisadas pelo juízo a quo, que não se manifestou sobre o direito das partes, apenas determinou o bloqueio da matrícula do imóvel, como forma de assegurar o provimento final da demanda. III - Recurso improvido. (TJ-MA - AI: 0475492014 MA 0009178-32.2014.8.10.0000, Relator: MARCELINO CHAVES EVERTON, Data de Julgamento: 19/05/2015, QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 26/05/2015) (grifo nosso)

PROCESSUAL CIVIL. CAUTELAR SATISFATIVA. BLOQUEIO DE MATRÍCULA DE IMÓVEIS. ARQUIVAMENTO PROVISÓRIO DOS AUTOS. VIOLAÇÃO DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO OBJURGADO NÃO ATACADOS. SÚMULA 182/STJ E 284/STF. 1. Na hipótese em exame, o Tribunal de origem entendeu ser possível o bloqueio cautelar de matrícula de imóvel, porém sempre como medida provisória, sendo incabível o arquivamento do processo sem garantir aos proprietários o contraditório e a ampla defesa. 2. Em Recurso Especial o recorrente deixa de impugnar especificamente todos os fundamentos da decisão objurgada. Incidência das Súmulas 182/STJ e 284/STF, aplicada por analogia. 3. As medidas acautelatórias - sejam elas de natureza jurisdicional, sejam de natureza administrativa - mas que atingem a esfera jurídica de terceiros, não podem ter caráter permanente, ainda mais quando não existe processo regular em curso destinado a dirimir, em caráter definitivo, a controvérsia ou a dúvida jurídica que deu suporte à restrição imposta. Precedente do STJ. 4. Agravo Regimental não provido. (STJ - AgRg no REsp: 1408475 MA 2013/0329902-8, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 27/03/2014, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/04/2014) (grifo nosso)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. MEDIDA CAUTELAR. BLOQUEIO NA MATRÍCULA DE IMÓVEL. MANUTENÇÃO.

1) A concessão de medida cautelar provisória tem por escopo assegurar a efetividade do provimento jurisdicional a ser produzido no processo principal, principalmente quando houver fundado receio de que uma parte cause ao direito da outra lesão grave e de difícil reparação, nos termos do artigo 798 do CPC. 2) O bloqueio da matrícula do imóvel constitui medida cautelar que interessa não apenas às partes, mas também a terceiros, tendo em vista que resguarda possíveis prejuízos decorrente de novo registro sobre o imóvel, enquanto ainda não se decidiu sobre a questão do cumprimento das obrigações recíprocas assumidas pelos contratantes na promessa de compra e venda entabulada, e sobre a própria rescisão contratual. 3) Agravo conhecido e não provido. (TJ-DF - AGI: 20140020229988 DF 0023166-07.2014.8.07.0000, Relator: HECTOR VALVERDE SANTANNA, Data de Julgamento: 12/11/2014, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 25/11/2014 . Pág.: 316) (grifo nosso)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PEDIDO DE BLOQUEIO DA UNIDADE AUTÔNOMA. RELEVÂNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO E POSSIBILIDADE DE PREJUÍZO. TUTELA ANTECIPATÓRIA RECURSAL DEFERIDA. RECURSO PROVIDO. 1. Tendo a recorrida confessado que o alvará de utilização da obra ("habite-se") foi expedido em 10/10/2014, após dez



meses do prazo final para entrega do imóvel, e que o pagamento informado representa aproximadamente um terço do valor histórico do contrato, reputo verossímeis os fatos deduzidos pelos agravantes quanto à mora da incorporadora, restando presente a relevância da fundamentação. 2. O fundado receio de dano irreparável encontra-se suficientemente demonstrado nos autos, conquanto o bloqueio judicial sobre a unidade imobiliária representa garantia de eventual ressarcimento aos promissários compradores, além da necessidade de tutelar direito de terceiro que venha a adquiri-lo, de sorte a evitar-lhe a evicção ou outra medida restritiva de seu patrimônio. 3. Presentes os requisitos legais, a tutela antecipatória recursal deve ser confirmada, a fim de manter o bloqueio da matrícula do imóvel até decisão de mérito do juízo de base, haja vista se tratar de medida acautelatória que visa resguardar o resultado útil do processo. 4. Recurso provido. (Classe: Agravo de Instrumento, Número do Processo: 0004239-13.2015.8.05.0000, Relator (a): Regina Helena Ramos Reis, Segunda Câmara Cível, Publicado em: 11/03/2016)

Nesses termos, presentes os requisitos legais, a tutela antecipatória recursal deferida deve ser confirmada, a fim de manter o bloqueio da matrícula do imóvel, até decisão de mérito do juízo de base, haja vista se tratar de medida acautelatória que visa resguardar o resultado útil do processo.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO e NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo integralmente a Decisão Interlocutória que concedeu a tutela de urgência e determinou que a parte agravante se abstinisse de negociar a unidade descrita na inicial com terceiros, mantendo o compromisso de compra e venda da unidade imobiliária, apartamento nº 501, torre nº 01, do empreendimento VARANDAS DO MARCO, além de declarar sem efeito a notificação extrajudicial recebida pelo agravado, sob pena de multa diária.

É como voto.

Belém (PA), 25 de abril de 2017.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora